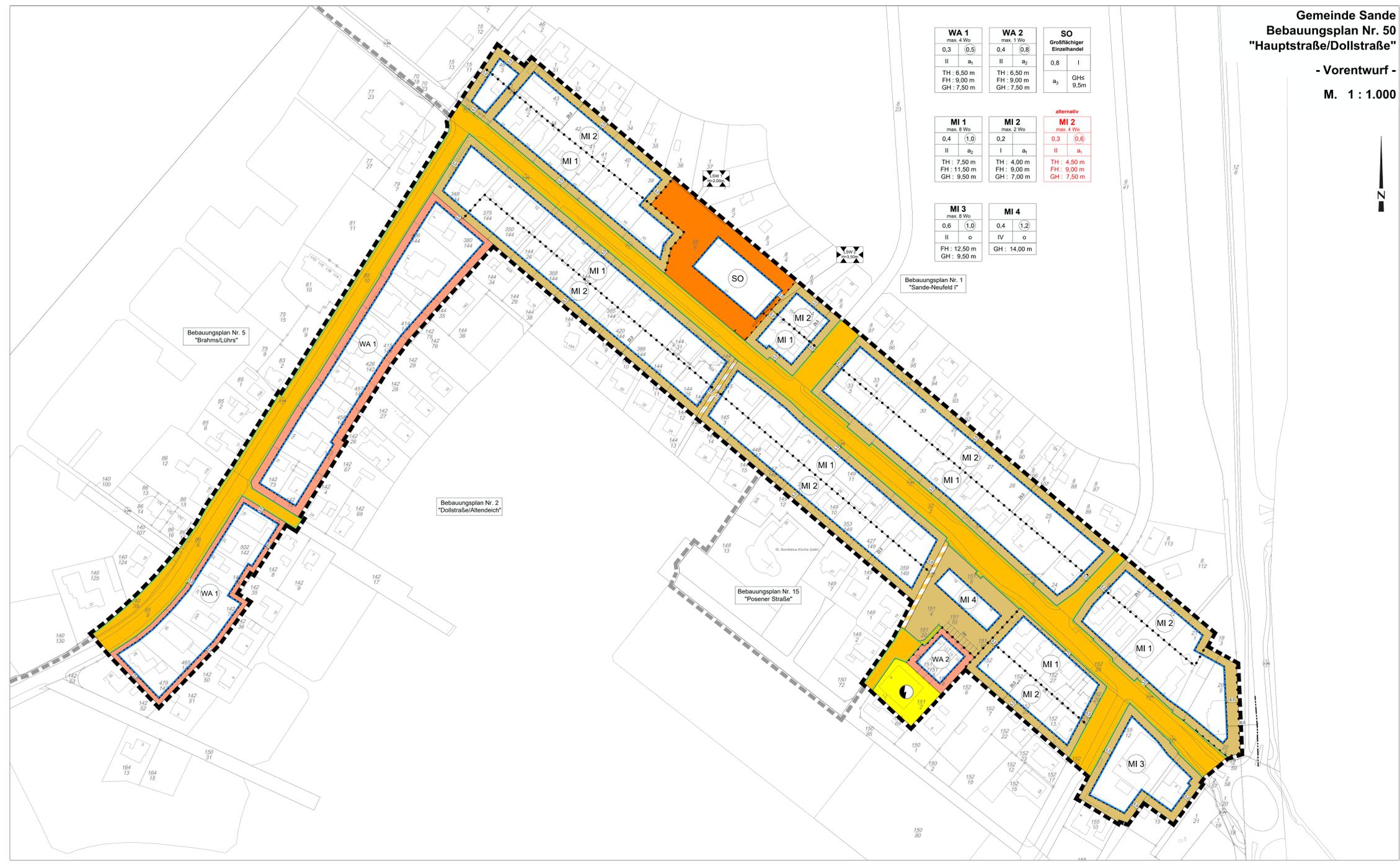


Gemeinde Sande Bebauungsplan Nr. 50 "Hauptstraße/Dollstraße"

- Vorentwurf -
M. 1 : 1.000



WA 1	WA 2	SO
max. 4 Wo.	max. 1 Wo.	Großflächiger Einzelhandel
0,3 (0,5)	0,4 (0,8)	0,8 I
II a ₁	II a ₂	a ₃ GHS 9,5m
TH: 6,50 m	TH: 6,50 m	
FH: 9,00 m	FH: 9,00 m	
GH: 7,50 m	GH: 7,50 m	

MI 1	MI 2	MI 2 alternativ
max. 4 Wo.	max. 2 Wo.	max. 4 Wo.
0,4 (1,0)	0,2	0,3 (0,6)
II a ₂	I a ₁	II a ₁
TH: 7,50 m	TH: 4,00 m	TH: 4,50 m
FH: 11,50 m	FH: 9,00 m	FH: 9,00 m
GH: 9,50 m	GH: 7,00 m	GH: 7,50 m

MI 3	MI 4
max. 8 Wo.	0,4 (1,2)
0,6 (1,0)	IV o
II o	
FH: 12,50 m	GH: 14,00 m
GH: 9,50 m	

- ### Textliche Festsetzungen
- Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO**
Inhalts der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 2 sind gem. (B) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - Mischgebiete gem. § 6 BauNVO**
2.1 Inhalts der festgesetzten Mischgebiete MI 1 bis MI 3 sind die folgenden allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) BauNVO zulässig:
• Gartenbaubetriebe
• Tankstellen
• Vergnügungsstätten
In den MI 2 Gebieten sind die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 6 Abs. 3 BauNVO zulässig:
• Vergnügungsstätten
2.2 Inhalts der festgesetzten Mischgebietes MI 3 sind die folgenden allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) BauNVO zulässig:
• Gartenbaubetriebe
• Vergnügungsstätten
Es sind die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 6 Abs. 3 BauNVO zulässig:
• Vergnügungsstätten
 - Sonstiges Sondergebiet SO „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 (3) BauNVO**
3.1 Inhalts des Sonstigen Sondergebietes SO mit der Zwecksbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ sind die folgenden Nutzungen zulässig:
• ein Lebensmittelcounter bis zu einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.000 m²
• Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume im Zusammenhang mit der Einzelhandelsnutzung,
• Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, fernwärmetechnischen Anlagen und Wasser sowie zur Abklärung von Abwasser dienen,
• Stellplätze.
3.2 Im Sondergebiet SO werden folgende Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) festgesetzt:
• Anlieferungszeiten des Lebensmittelmarktes sind außerhalb der Ruhe- und Nachtruhe (6.00 - 7.00 Uhr, 20.00 - 22.00 Uhr) sowie 22.00 - 6.00 Uhr unzulässig.
• Die Lärmschutzwand LSW 1 am nördlichen Rand des Sondergebietes SO wird mit einer Schallhöhe H = 2,0 m festgesetzt.
• Die festgesetzte Lärmschutzwand LSW 2 wird mit einer Schallhöhe H = 3,5 m südöstlich des Lebensmittelcounters als Verlängerung der Erhöhung der Warenanlieferung bis zum straßenrechten Ende des Sondergebietes festgesetzt.
 - Zahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
4.1 In den Mischgebieten (MI 1) sind je angefangene 150 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit und je Wohngebäude maximal 8 Wohneinheiten (8 WE) zulässig.
4.2 In den Mischgebieten (MI 2) sind je angefangene 150 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit und je Wohngebäude maximal 4 Wohneinheiten (4 WE) zulässig.
4.3 In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1) sind je angefangene 150 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit und je Wohngebäude maximal 4 Wohneinheiten (4 WE) zulässig.
4.4 In den allgemeinen Wohngebieten (WA 2) sind je angefangene 200 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit und je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten (2 WE) zulässig.
 - Geschossfläche gem. § 20 (5) Satz 2 BauNVO**
Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufwindturm und Dachgeschoss einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentürme, Umfassungswände mitzuechnen.
 - Bezugspunkte zur Ermittlung der First-, Trauf- und Gebäudehöhen gemäß § 18 BauNVO**
Es gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt: Schnittpunkt zwischen aufsteigendem Mauerwerk und Dachlauf
Traufhöhe (TH): obere Firstkante
Firsthöhe (FH): obere Gebäudekante (bei Dächern mit einer Dachneigung < 5°)
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Einbausituationszustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zur Erschließungsstraße zugewandten Gebäudesseite
 - Sockelhöhen gemäß § 18 BauNVO**
Es dürfen die straßenseitigen Sockelhöhen (OKFF im EG) und insgesamt max. 60% des Hauptgebäudes 0,3 m über Oberkante der angrenzenden nachfolgenden Erschließungsstraße nicht überschreiten.
 - Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO**
8.1 Inhalts der abweichenden Bauweisen a1 bis a3 sind Gebäude wie in der offenen Bauweise zulässig, jedoch:
• bei der Bauweise a1 mit einer Länge von max. 20 m
• bei der Bauweise a2 mit einer Länge von max. 25 m
• bei der Bauweise a3 Gebäudehöhen von über 50 m
Der verbleibende Grenzposten ist einzuhalten.
8.2 Garagen gem. § 12 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.
8.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 12 BauNVO
9.1 Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und Garagen i.S. des § 12 BauNVO haben von der Straßengrenzlinie einen Abstand von mind. 5,0 m einzuhalten. Überdachte Stellplätze (Carpools) haben einen Abstand von mind. 2,50 m Straßengrenzlinie einzuhalten.
9.2 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze haben von den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: "Rad-/Fußweg" einen Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten.
9.3 Auf den nichtüberbaubaren, straßenseitigen Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. der §§ 12 (8) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
 - Zu- und Abfahrten**
In den allgemeinen Wohngebieten WA ist bei einer Bebauung mit Einzelhäusern eine max. 4,00 m breite Zu- bzw. Abfahrt zulässig, bei einer Doppelhausbebauung sowie einer Bebauung von Einzelhäusern mit zwei Wohneinheiten ist eine Zufahrt mit max. 5,00 m zulässig.
 - Dachbegrenzung gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB**
Flachdächer sind mit einem Anteil von 80% der Dachflächen bei einer Substratschicht von mindestens 10cm mit Grünem mit bodendeckenden Gehäusen und Wickelraum zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.
 - Begrünung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
12.1 Sammelstellplätze sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen durch eine Laubhecke ohne Lücken anzugrünen. Die Mindesthöhe betragt 0,8 m über Oberkante Stellplatzanlage. Es sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden.
12.2 Auf jedem Baugrundstück ist jeweils ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm, in 1,00 m Höhe gemessen, zu pflanzen.
zu verwendende Pflanzarten:
Bäume: Eberesche, Hantheute, Rotbuche, Stieleiche, Traubeneiche, Winterlinde, Walnus
Qualitäten: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Sande den Bebauungsplan Nr. 50 "Hauptstraße/Dollstraße" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Sande, den _____

Der Bürgermeister _____ (Siegel)

Verfahrensvermerke

- Plangrundlage**
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2022
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und sind die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach Stand vom _____ Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
Verf. den _____
Katasteramt Verel _____ (Siegel)
- Aufstellungsbeschluss**
Der Rat der Gemeinde Sande hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 "Hauptstraße/Dollstraße" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ erteillich bekanntgemacht.
Sande, den _____
Der Bürgermeister _____
- Entwurf- und Verfahrensberatung**
Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux
Technische Mitarbeit: J. Lauth
Osternburg, den: 07.03.2023
in Technologie Nr. 4
37079 Osternburg
T: 0541 999 41-10
info@lul.lu
www.lul.lu
- Öffentliche Auslegung**
Der Rat der Gemeinde Sande hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 50 "Hauptstraße/Dollstraße" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ erteillich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung ist vom _____ bis einschließlich _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Sande, den _____
Bürgermeister _____
- Satzungsbeschluss**
Der Rat der Gemeinde Sande hat den Bebauungsplan Nr. 50 "Hauptstraße/Dollstraße" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Sande, den _____
Bürgermeister _____

Übersichtsplan

M. 1 : 5.000

Gemeinde Sande Bebauungsplan Nr. 50 "Hauptstraße/Dollstraße"

- Vorentwurf -
M. 1 : 1.000

- Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB -

Planzzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeine Wohngebiete
MI	Mischgebiete
SO	Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel"

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3	Grundstückszahl als Höchstmaß
0,5	Geschößflächenzahl als Höchstmaß
II	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH: 6,5 m	Traufhöhe als Höchstmaß
FH: 9,0 m	Firsthöhe als Höchstmaß
GH: 7,5 m	Gebäudehöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a	offene Bauweise
o	abwinkende Bauweise
—	Baugrenze

4. Verkehrsflächen

[Gelb]	Straßenverkehrsflächen
[Grün]	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
[Blau]	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
[Doppellinie]	Einfahrtsbereich
[Dotted]	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

[Gelb]	Versorgungsfläche
[Kreis]	Trafostation
[Kreis]	Funkmast

6. Sonstige Planzeichen

[Dotted]	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
[Dotted]	Grenze umliegender Bebauungspläne
[Dotted]	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
[Dotted]	Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutzwand
[Dotted]	Mindesthöhe der Schirmhöhe (gemäß TF 3.2) H: 3,50 m

II. Nachrichtliche Übernahme

[Dotted]	20 m Bauverbotzone gem. § 9 (1) FStRG
----------	---------------------------------------

Nachrichtliche Übernahmen

- Bauverbotzone gemäß § 9 Abs. 1 FStRG**
Längs der Bundesfernstraßen dürfen nicht errichtet werden:
1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.
2. bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten den Hochbauten des Absatzes 1 und den baulichen Anlagen des Absatzes 2 gleich weitestgehend bundes- oder landesrechtliche Vorschriften beiben unberührt.
Anlagen der Außenwerbung stehen außerhalb der zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten den Hochbauten des Absatzes 1 und den baulichen Anlagen des Absatzes 2 gleich weitestgehend bundes- oder landesrechtliche Vorschriften beiben unberührt.

Nachrichtliche Übernahmen

- Bauverbotzone gemäß § 9 Abs. 1 FStRG**
Längs der Bundesfernstraßen dürfen nicht errichtet werden:
1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.
2. bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten den Hochbauten des Absatzes 1 und den baulichen Anlagen des Absatzes 2 gleich weitestgehend bundes- oder landesrechtliche Vorschriften beiben unberührt.
Anlagen der Außenwerbung stehen außerhalb der zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten den Hochbauten des Absatzes 1 und den baulichen Anlagen des Absatzes 2 gleich weitestgehend bundes- oder landesrechtliche Vorschriften beiben unberührt.

Nachrichtliche Übernahmen

- Bauverbotzone gemäß § 9 Abs. 1 FStRG**
Längs der Bundesfernstraßen dürfen nicht errichtet werden:
1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.
2. bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten den Hochbauten des Absatzes 1 und den baulichen Anlagen des Absatzes 2 gleich weitestgehend bundes- oder landesrechtliche Vorschriften beiben unberührt.
Anlagen der Außenwerbung stehen außerhalb der zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten den Hochbauten des Absatzes 1 und den baulichen Anlagen des Absatzes 2 gleich weitestgehend bundes- oder landesrechtliche Vorschriften beiben unberührt.

Hinweise

- Baunutzungsverordnung**
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlebelemniten, Schacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Mengen solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDenSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalbehörde des Landes sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Osternburg, Oberer Straße 15 unverzüglich gemeldet werden.
- Altlasten**
Sollten während der Bauarbeiten Altlasten zu Tage treten oder solche als Hinweise geben, die auf bisher unbekanntes Altlasten oder auf eine deutlich größere Fläche einer Altlastanlage als bisher bekannt schließen lassen, sind die Untere Altlast- und Bodenschutzbehörde des Landes wie folgt unverzüglich in Kenntnis zu setzen.
- Kampfmittel**
Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste,minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion umgehend zu benachrichtigen.
- Schotter- und Steingärten**
Unversiegelte Gartentischen haben eine hohe Funktion für das Kleinklima, für die Versickerungsfähigkeit und auch für Arten- und Lebensgemeinschaften.
Es wird darauf hingewiesen, dass unzulässige Übernutzungen der festgesetzten GRZ durch befestigte Schotter- oder Steingärten nach § 9 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 58 Abs. 1 BauNVO kostenpflichtig geändert werden können.
- Artenschutz gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG**
Wildlebende Tiere sind allgemein geschützt. Handlungen, die gegen Verbote der §§ 39 und § 44 BNatSchG verstoßen, sind ausnahmspflichtig. Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Population einer Art nicht verschlechtert. Entsprechende Ausnahmen sind beim Landesamt für Naturschutz zu beantragen.
Zum Schutz von Lebensstätten sind Gehölzbesitzungen gem. § 39 BNatSchG nur vom 1. Oktober bis zum 28. März eines jeden Jahres durchzuführen.
- Überdeckung von Bebauungsplänen**
Der Bebauungsplan Nr. 50 "Hauptstraße/Dollstraße" überlagert den Bebauungsplan Nr. 7 "Dollstraße/Hauptstraße" sowie die 1. und 2. Änderung und die Vorhabenbezogene 3. Änderung.
Die überlappenden Bebauungspläne treten mit Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 50 außer Kraft.
- DIN-Normen und technische Regelwerke**
Die zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Gemeinde Sande während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.

